



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

MUNICÍPIO DE MONTENEGRO - RS

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA COMPETITIVA PARA CREDENCIAMENTO

CREDENCIAMENTO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO VERTICAL DE INTERESSE SOCIAL.

O MUNICÍPIO DE MONTENEGRO/RS, inscrito no CNPJ sob nº 90.895.905/0001-60, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação, torna pública a abertura do Chamamento Público para Credenciamento de Empresas do ramo da Construção Civil, interessadas em apresentar propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), Faixa I, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

As propostas deverão obedecer às especificações deste instrumento convocatório e de seus anexos, que dele fazem parte integrante.

O presente Chamamento Público será regido pelo regime jurídico especial do PMCMV, conforme a Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e as Portarias MCID nº 488/2025, nº 489/2025 e nº 1.295/2023, bem como pelos atos normativos e manuais emitidos pelo Ministério das Cidades (MCID) e pela Caixa Econômica Federal, enquanto Agente Financeiro e Operador do Programa.

Em observância ao princípio da especialidade, declara-se expressamente que não se aplicam à presente seleção as disposições da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações) e da Lei nº 13.019/2014 (MROSC), visto que este procedimento não constitui licitação ou parceria, mas sim credenciamento e seleção qualificada de propostas para viabilização de empreendimentos habitacionais com financiamento federal.

1. DO OBJETO

1.1 O presente Chamamento Público tem por objeto o credenciamento de empresas de construção civil, com qualificação técnica e capacidade operacional, para a elaboração e execução de projetos de arquitetura e engenharia de edificações multifamiliares destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

1.2 O objetivo é identificar e priorizar empresas proponentes aptas a apresentar empreendimentos junto ao Agente Financeiro, em conformidade com as diretrizes do MCID, do Plano Local de Habitação de Interesse Social e da política habitacional do Município.

1.3 A seleção municipal não gera direito à contratação direta com o Município, tampouco obriga o ente público a qualquer repasse financeiro. A contratação da empresa ocorrerá exclusivamente com a Caixa Econômica Federal, mediante aprovação da proposta e enquadramento no PMCMV.

2. DO REGIME JURÍDICO ESPECIAL

2.1 O presente edital segue o Regime Jurídico Especial de Fomento Habitacional, conforme a Lei nº 14.620/2023, que disciplina as operações financiadas com recursos do FAR e do FDS, e define o papel do Município como proponente ou interveniente, observando as normas federais expedidas pelo MCID e pelo Agente Financeiro.

2.2 O chamamento municipal visa organizar a seleção de empresas habilitadas a desenvolver empreendimentos compatíveis com o planejamento urbano local e com os parâmetros técnicos e financeiros estabelecidos pelo Programa.

2.3 O procedimento de seleção observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme o artigo 37 da Constituição Federal, garantindo a transparência e a isonomia no processo de credenciamento.

3. VALORES

3.1 O valor unitário das unidades habitacionais será definido conforme o Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), nos termos do Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, fixado em R\$ 164.500,00 (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos reais) por apartamento.

3.2 Os valores máximos totais, as quantidades estimadas de unidades habitacionais e as respectivas tipologias por empreendimento são os seguintes:

Empreendimento	UH*	Tipologia	Valor Total
Panorama	144	Multifamiliar	R\$ 23.688.000,00
Santa Rita II	96	Multifamiliar	R\$ 15.792.000,00

*UH: unidades habitacionais.

3.3 Os terrenos nos quais serão construídos os empreendimentos serão objeto de doação ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), como contrapartida do Município de Montenegro, conforme disposições do Programa e legislação patrimonial vigente.

3.4 No valor máximo das unidades habitacionais estão incluídos todos os custos de: elaboração e aprovação dos Projetos de Arquitetura e Engenharia das unidades habitacionais e dos equipamentos públicos; documentos cartoriais e registros; obras de infraestrutura internas ao empreendimento (água, esgoto, drenagem, energia, pavimentação, iluminação, áreas comuns e de estacionamento); interligações com redes de serviços públicos (água potável, pluvial, esgoto, energia e telefonia); e demais encargos previstos nas Portarias do Ministério das Cidades.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

3.5 A empresa proponente selecionada será responsável pela elaboração e apresentação de todos os projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, para contratação do financiamento e execução das obras, conforme as exigências técnicas e operacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4. DA PARTICIPAÇÃO DAS EMPRESAS INTERESSADAS

4.1 Poderão participar deste chamamento todas as empresas do ramo da construção civil que atendam aos requisitos de habilitação técnica, jurídica e financeira previstos neste edital e nas normas do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

4.2 A razão social da empresa participante deverá ser a mesma registrada junto ao Agente Financeiro (Caixa Econômica Federal) para fins de solicitação de crédito e contratação no âmbito do Programa.

4.3 Os empreendimentos propostos deverão observar a mesma modulação, tipologia e padrões construtivos definidos pelas Portarias MCID nº 488/2025, nº 489/2025 e nº 1.295/2023, bem como as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Montenegro.

4.4 É vedada a participação de empresas que:

- estejam impedidas de contratar com o poder público, declaradas inidôneas ou com sanção contratual definitiva registrada em órgão de controle ou no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);
- possuam sanções aplicadas em caráter definitivo pela CAIXA Econômica Federal, relativas à execução de contratos de empreendimentos habitacionais; ou
- estejam em processo judicial ou administrativo com decisão definitiva de inadimplemento contratual em programas habitacionais federais.

4.4.1 Não serão consideradas “pendências” meras notificações técnicas, registros de ajustes em diários de obra ou questionamentos não conclusivos, devendo toda restrição ser devidamente comprovada por documento oficial.

5. DA HABILITAÇÃO NO CREDENCIAMENTO

5.1 São condições para participação neste chamamento:

5.1.1 Somente poderão participar empresas regularmente constituídas no país e especializadas no ramo da construção civil, que comprovem:

- Habilitação jurídica, mediante contrato social ou ato constitutivo com objeto social compatível com o credenciamento;
- Regularidade fiscal e trabalhista;
- Qualificação técnica e capacidade operacional, comprovada por atestados de execução de empreendimentos habitacionais de porte e características semelhantes;
- Qualificação econômico-financeira, demonstrada por indicadores contábeis; e
- Certificação no PBQP-H, em nível A ou B, na especialidade de execução de obras de edificação habitacional.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

5.1.2 A participação neste chamamento implica a aceitação integral e irretratável de todas as cláusulas, condições e anexos deste edital, e o compromisso de observância às normas federais e municipais que regulamentam o Programa Minha Casa, Minha Vida.

6. DOS DOCUMENTOS PARA O CREDENCIAMENTO

6.1 O requerimento de inscrição das empresas interessadas poderá ser realizado a partir do primeiro dia útil subsequente à publicação deste Edital, permanecendo o chamamento aberto enquanto vigente o programa e o limite de unidades previsto.

6.2 A documentação deverá ser encaminhada exclusivamente pelo sistema eletrônico 1Doc da Prefeitura de Montenegro, por meio do link: <https://bit.ly/3JmOApI>

6.3 As empresas interessadas deverão apresentar toda a documentação comprobatória de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnico-operacional, conforme disposto neste edital e nas normas federais aplicáveis.

6.4 A empresa será considerada habilitada após a análise e validação da documentação pela Comissão de Credenciamento, sendo que a não apresentação de qualquer dos documentos obrigatórios implicará na inabilitação da proponente.

6.5 Habilitação Jurídica: cédula de identidade do(s) sócio(s) administradores; registro comercial (empresa individual) ou ato constitutivo/estatuto/contrato social consolidado com alterações registradas; em S.A., documentos de eleição dos administradores.

6.6 Regularidade Fiscal e Trabalhista: CNPJ; inscrição municipal; regularidade com Fazendas Federal (incluindo Dívida Ativa), Estadual e Municipal; regularidade junto ao FGTS; CNDT; e cadastro municipal pertinente.

6.7 Qualificação Econômico-Financeira: A comprovação da capacidade econômico-financeira da empresa dar-se-á mediante declaração de conceito de análise de risco de crédito favorável e vigente, junto à Caixa Econômica Federal, demonstrando possuir limites suficientes para contratar a operação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I – Recursos FAR.

6.7.1 O Município não exigirá apresentação de índices contábeis (Liquidez Corrente, Liquidez Geral, Solvência Geral), porquanto a verificação da capacidade financeira da proponente é de competência exclusiva do agente financeiro, conforme regulamentos do MCID e da CAIXA.

6.7.2 A título de formalidade, poderá ser exigida apenas certidão negativa em matéria falimentar, concordatária e de recuperação judicial e extrajudicial, com validade máxima de 180 dias.

6.8 Qualificação Técnica:

a) A capacidade técnico-operacional deverá ser comprovada mediante atestados de execução de empreendimentos habitacionais concluídos, correspondentes a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total de unidades habitacionais do empreendimento específico para o qual a empresa apresente proposta, e não sobre o somatório total do edital.

b) Para os empreendimentos “Panorama” e “Santa Rita II”, serão aceitos atestados que comprovem a execução de pelo menos 72 unidades (50% de 144) e 48 unidades (50% de 96), respectivamente.

c) A comprovação deverá ser feita por Atestado de Capacidade Técnica, acompanhado de ART (ou RRT) e, quando cabível, Habite-se.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

7. DA ANÁLISE E JULGAMENTO DO CREDENCIAMENTO

7.1 A documentação apresentada será analisada pela Comissão de Credenciamento, designada por ato do Poder Executivo Municipal.

7.2 Serão credenciadas todas as pessoas jurídicas que atenderem integralmente às condições deste Edital e às normas do PMCMV, desde que não estejam impedidas de participar de contratações com o Poder Público, conforme Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>).

7.3 Constatada sanção impeditiva, a empresa será inabilitada por ausência de condição de participação.

7.4; Após o julgamento da documentação, será publicada Ata de Julgamento no Portal da Prefeitura de Montenegro e no Diário Oficial Eletrônico do Município.

7.5 O credenciamento não gera direito a contrato, repasse de recursos ou vínculo de qualquer natureza com o Município, configurando-se etapa de habilitação e priorização de propostas para posterior análise do Agente Financeiro e do MCID.

7.6 A empresa credenciada poderá solicitar descredenciamento voluntário, mediante comunicação formal, desde que não existam pendências com empreendimentos em andamento.

7.7 Durante a vigência deste Edital, o Município poderá convocar os credenciados para atualização documental, a fim de verificar a manutenção das condições de habilitação.

8. DOS CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO E PONTUAÇÃO

8.1 As empresas credenciadas serão classificadas de acordo com pontuação objetiva, atribuída com base na experiência comprovada, certificação de qualidade e capacidade técnica, conforme segue:

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTUAÇÃO MÁXIMA	ESCALONAMENTO
A	UH concluídas desde 2013 com agentes federais (PMCMV/FAR/FDS)	50 pontos	Até 49: 2 50-200: 4 200-500: 10 500-1.000: 20 1.000-1.500: 30 1.500-2.000: 40 >2.000: 50
B	UH concluídas desde 2013 (não enquadradas no item A)	25 pontos	Até 49: 1 50-200: 5 200-500: 10 500-1.000: 15 1.000-1.500: 20 1.500-2.000: 25
C	Certificação PBQP-H (subsetor Edificações)	5 pontos	Nível A: 5 Nível B: 3

Pontuação máxima total: 80 (oitenta) pontos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

8.2 Serão consideradas inabilitadas as empresas que obtiverem pontuação total inferior a 2 (dois) pontos.

8.3 A comprovação de UH concluídas deverá ser feita por Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou CAT (Certidão de Acervo Técnico) do profissional responsável.

8.4 Critérios de desempate, sucessivamente: (a) maior número de UH concluídas no PMCMV no Estado do RS; (b) certificação PBQP-H nível A; (c) sorteio público pela Comissão de Credenciamento com aviso prévio.

8.5 Após a análise e a pontuação final, será publicado o resultado da classificação das empresas habilitadas, em ordem decrescente de pontuação.

9. DOS ANEXOS

Anexo I - Identificação das Áreas destinadas aos Empreendimentos;

Anexo II - Declaração Conjunta de Cumprimento dos Requisitos do Edital;

Anexo III - Declaração datada e assinada pelo representante legal e contador da empresa, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade — CRC, demonstrando a boa situação econômica e financeira da empresa.

Anexo IV - Termo de Seleção.

MONTENEGRO

07 DE NOVEMBRO DE 2025

GUSTAVO ZANATTA
PREFEITO MUNICIPAL

JOSÉ VITOR CARDOSO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, CIDADANIA E
HABITAÇÃO

BRUNO GIACOMELLI ZIETLOW
DIRETOR DE HABITAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

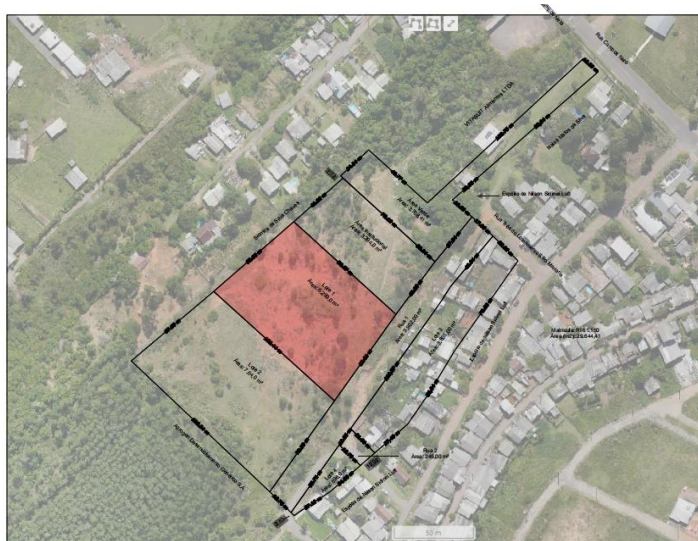
“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

ANEXO I

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS



RESIDENCIAL PANORAMA - 144 UNIDADES HABITACIONAIS



**RESIDENCIAL SANTA RITA II
96 UNIDADES HABITACIONAIS**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

ANEXO II - DECLARAÇÃO CONJUNTA DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Objeto: Seleção de empresa do ramo da construção civil para a produção de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

À Comissão de Credenciamento:

Pela presente, declaro(amos) que a empresa (indicação da razão social), inscrita no CNPJ sob nº....., com sede na Rua no..... Bairro, na cidade de

Estado, neste ato representada por, portador do RG nº e CPF nº, cumpre plenamente os requisitos de habilitação para o EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2025, não incide em qualquer vedação nele prevista e, em especial, sob as penas da Lei, que:

I - Não possui, em seu quadro de pessoal, empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e com menos de 14 (quatorze) anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, conforme o inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

II - Não se encontra inadimplente ou impedida de licitar e nem é objeto de quaisquer restrições ou notas desabonadoras no cadastro de fornecedores de quaisquer órgãos da administração pública direta ou indireta;

III - Não efetuou doação em dinheiro, ou bem estimável em dinheiro, para partido político ou campanha eleitoral de candidato a cargo eletivo, nos últimos 4 (quatro) anos, a contar da data desta declaração;

IV - Não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

V - Tomou conhecimento de todas as informações e que esclareceu todas as dúvidas relacionadas com o objeto, tais como, acesso, transporte, preços e disponibilidade de material e mão de obra local, dando-se por satisfeita com as informações obtidas e plenamente capacitada para o cumprimento das obrigações objeto deste credenciamento;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

VI - Possui conceito de análise de risco de crédito favorável e vigente, junto à CAIXA, com limites suficientes para contratar a operação junto à mesma, e que está habilitada a operar junto ao Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa I - Recursos FAR, não recaiando sobre o Município de Montenegro a conferência ou validação da declaração;

VII - Compromete-se a comprovar, quando da assinatura do contrato, os vínculos que mantêm com os membros da equipe técnica nas áreas de engenharia civil e/ou arquitetura.

Por ser expressão de verdade, firmamos a presente.

_____ de _____ de 2025.
(nome e assinatura do representante legal)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO CONTADOR

Eu, (Nome do Representante Legal), na qualidade de representante legal, DECLARO, sob as penas da lei, que a Entidade (Razão Social da Entidade), CNPJ da Entidade (nº CNPJ da Entidade), que o (a) SR. (A). (nome do profissional de contabilidade, CPF , RG e CRC) é o contador responsável pela referida entidade a partir de xx/xx/xxxx e que seu registro está regular junto ao Conselho Regional de Contabilidade. Declaram que a escrituração referente ao período está regular de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade e com as normas Brasileiras de Contabilidade.

_____ de _____ de 2025.

Assinatura do Representante Legal

Assinatura do Contador CRC:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha
e Berço da Bergamota Montenegrina”

ANEXO IV - TERMO DE SELEÇÃO DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº

XXX/2025

Objeto: Seleção de empresa do ramo da construção civil para a produção de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

1. O Município de Montenegro, concluído o processo de seleção instituído pelo Chamamento Público nº ____/2025, conforme o Processo Administrativo nº xxxxxxxxxxxxxxxx, declara habilitada e classificada a empresa de construção civil abaixo qualificada:

(qualificação da empresa selecionada)

2. A empresa acima qualificada, seguindo as regras previstas no certame, foi selecionada para o seguinte empreendimento:

(nome do empreendimento)

3. A empresa selecionada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal a proposta contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, no prazo e de acordo com as condições determinadas pela Caixa Econômica Federal.

4. A proposta a ser apresentada pela empresa deverá considerar as especificações técnicas para unidades habitacionais e infraestruturas incidentes indicados pelo Município de Montenegro, segundo os termos do Edital.

5. Findo o prazo estipulado sem que a empresa tenha cumprido as exigências constantes nos itens anteriores, a critério do Município de Montenegro, mediante consulta à Caixa Econômica Federal, este Termo de Seleção será considerado nulo e sem efeito.

_____ de _____ de 2025.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 48B2-316D-301A-4998

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



BRUNO GIACOMELLI ZIETLOW (CPF 005.XXX.XXX-40) em 07/11/2025 14:22:53 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



JOSÉ VITOR CARDOSO (CPF 032.XXX.XXX-30) em 10/11/2025 09:44:54 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



GUSTAVO ZANATTA (CPF 938.XXX.XXX-53) em 10/11/2025 11:20:00 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/48B2-316D-301A-4998>